



La Biscaye

Assemblée Générale

30 Avril 2025

<https://www.biscaye.fr>

# Le Conseil Syndical

- **Membres actuels du Conseil Syndical: Mme Reynier-Prat Dominique, M. Lhuillier Bernard, M. Meffre Hubert**
- **Les mandats arrivent à expiration, les membres actuels se présentent pour leur élection au cours de cette Assemblée Générale.**
- **Le contrôle des comptes a été réalisé le 05 Février 2025 dans les locaux de Citya, 66 avenue du Prado.  
Toutes les factures enregistrées ont été au préalable contrôlées et visées par le Conseil Syndical.**

# Les résidents

## Résidents décédés en 2024

Mme WILLIAMSON, Mme RUMEUR, M. DUCHESNE, M. RUMEUR

## Départs et arrivées des résidents en 2024 et 2025\*

| Appartements   | Départs en 2024    | Arrivées en 2024      |
|----------------|--------------------|-----------------------|
| T6 – 1°        | RUMEUR             | LENOBLE/LEINWEBER     |
| T6 - 16°       | VILLAGE SOS        | CLIQUE/GERMAIN        |
| T6 - 17°       | FREMOLLE           | VIDE                  |
| T5M - 16°      | MATHEO             | GRISOLI/TASSETTI      |
| T5B - Entresol | BELHADJALI /LAURIE | GAMOUDI               |
| T5B - 10°      | COLLOMB/DELBARD    | VIDE                  |
| T4 - 10°       | DILO               | DERIGBOURG / LACHERY* |
| T4 - 11°       | TEILLARD           | BARKA                 |

# Syndic et gestionnaire

**Le syndic est CITYA Immobilier, cependant l'entité GIM reste présente.**

**➤ L'organigramme est**

- M. LACOTE Pierre Directeur de Citya-GIM**
- Mme MORAND Karine Gestionnaire**
- Mme REYNARD Caroline Secrétaire**
- Mme TULASNE Eva Comptable**

- Le contrat de syndic a pris fin le 20 Mars 2025 (décision AG du 21/3/2022)  
Nous auront donc à voter pour le choix d'un nouveau syndic, vous avez  
reçu pour cela trois propositions.**

# Travaux réalisés sur le budget 2024

- Mise en peinture des escaliers des 9 étages supérieurs.
- Remplacement des revêtements de sol dans la loge de la gardienne et dans les pièces humides
- Instruction du dossier « COMPOST » et mise en place depuis le 29 janvier 2025
- Réparation d'une colonne de chauffage fuyarde.
- Réparation et maintenance de l'arrosage automatique
- Installation de nouvelles cellules sur les portes des garages et d'un potelet de protection
- Signature d'un contrat de monitoring des paramètres de chauffage

# Travaux réalisés sur le budget 2024 (Suite)

- Réparation des fuites sur les colonnes d'eau sanitaire
- Réunion avec IZI by EDF pour la mise en place de bornes électriques
- Remplacement des portes des boites à lettres endommagées
- Reprise d'étanchéité du toit terrasse
- Interventions sur l'éclairage intérieur et extérieur
- Mise en place d'une rampe de maintien dans les garages
- Travaux périodiques d'entretien sous contrat...

# Dépenses à envisager en 2025

- Elagage des pins et plantations diverses.
- PPT (Plan Pluriannuel de Travaux), obligation légale
- Mise en peinture de la porte d'entrée du hall et de l'accès aux garages
- Restauration des œuvres d'art du bassin
- Réorganisation du local à vélos.
- Remplacement des compteurs d'eau chez les copropriétaires
- Travaux périodiques d'entretien

# Chauffage et eau chaude

| Année de consommation        | 2024           | 2025        |
|------------------------------|----------------|-------------|
| Prix d'achat du gaz MWh HT   | 31 €           | 50 €        |
| Prix d'achat du gaz MWh TTC* | 48 €           | 73 €        |
| Consommation corrigée MWh    | 740            | 630 estimée |
| Coût d'achat du gaz TTC      | 35 500 €       | 46 000 €    |
|                              | Augmentation** | 30%         |

\* Taxes sur le gaz : Taxe de transport (CTA), Taxe d'accès au réseau (TQD),  
Abonnement et TVA

\*\* Les dépenses de chauffage comprennent le coût d'achat du gaz (+ 30%)  
et les dépenses de maintenance de la chaufferie (montant fixe).

# Dépenses chauffage et eau chaude TTC (2024)

|            |   |                 |
|------------|---|-----------------|
| P1         | Achat de gaz                                    | 35 500 €        |
| P2         | Entretien et maintenance des installations      | 5 960 €         |
| P3         | Garantie totale et renouvellement du matériel   | 5 990 €         |
| P3R        | Financement de travaux de rénovation            | 12 360 €        |
| ECS        | Fourniture d'eau chaude                         | 11 000 €        |
| Traitement | Traitement des installations contre le calcaire | 600 €           |
|            | <b>TOTAL TTC</b>                                | <b>71 410 €</b> |
|            | <b>MOYENNE par appartement</b>                  | <b>1 000 €</b>  |

# Evolution des budgets

| Années | Budget appelé | Budget dépensé | Ecart    |
|--------|---------------|----------------|----------|
| 2021   | 269 240 €     | 247 203 €      | - 8.2 %  |
| 2022   | 269 240 €     | 254 266 €      | - 5.6 %  |
| 2023   | 269 240 €     | 227 642 €      | - 15.4 % |
| 2024   | 269 240 €     | 243 975 €      | - 9.4 %  |

Budget prévisionnel proposé pour 2025,  
inchangé à 269 240 €

# Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)

| Entreprise | Prestation | Montant TTC |
|------------|------------|-------------|
| BATISANTE  | PPPT + DPE | 6 414 €     |
| DEKRA      | PPPT       | 5 040 €     |
| THERNOVA   | PPT + DPE  | 3 840 €     |

**DPE : Diagnostic de Performance Energétique  
déjà réalisé en 2017**

# Nos remarques

- Certaines économies d'énergie pourraient être envisagées si toutes les baies vitrées étaient équipées d'un double vitrage!
- Usage du gaz: Il semble que 18 résidents utilisent encore le gaz à usage domestique.  
Nous rappelons les risques d'incendie et d'explosion que cet usage fait planer sur l'ensemble de la copropriété.
- L'aire située devant la porte d'accès aux caves n'est pas un parking, ni pour les voitures, ni pour les cyclos!  
Cet espace est réservé pour les manœuvres des pompiers en cas d'incendie dans la tour.